

平成 20 年 3 月 24 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
日本ビルファンド投資法人
代表者名 執行役員 阿部 定文
(コード番号 8951)
資産運用会社名
日本ビルファンドマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 西山 晃一
問合せ先 投資本部ゼネラルマネジャー 富樫 烈
(TEL. 03-6529-8681)

資産の取得に関するお知らせ (NBF熊本ビル)

本投資法人は、平成 20 年 3 月 24 日、下記のとおり資産の取得を決定したので、お知らせいたします。

記

1 取得の概要

- 1) 取得資産 産:不動産
- 2) 資産の名称:NBF熊本ビル
(旧名称「アーバンBLD熊本」、以下「本物件」という。)
- 3) 取得価格:4,500,000,000 円
(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除く。)
- 4) 契約日:平成 20 年 3 月 24 日
- 5) 引渡日:平成 20 年 3 月 24 日
- 6) 取得先:株式会社アーバンコーポレイション
(後記 4. 取得先の概要参照)
- 7) 取得資金:自己資金および借入金等により取得予定
- 8) 仲介者:中央三井信託銀行株式会社
※ 仲介者より、仲介報酬を開示することにつき同意を得られていないため、仲介報酬の金額については開示しておりません。
- 9) 支払方法:引渡時一括

2 取得の意義

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、地方都市部におけるポートフォリオの充実を図るために取得を行うものです。なお、資産運用会社は本物件取得に際して特に以下



の点を評価しました。

1) 立地

本物件は、熊本城下に広がる熊本市の中心市街地のうち、「辛島町エリア」に位置します。周辺にはビジネスや商業などの各種施設が集積し、また熊本県内の交通の要衝である「熊本交通センター」からも至近であるなど、交通利便性にも優れています。

2) 建物施設等

本物件は、本年2月に竣工した、新築オフィスビルです。外観は、主にガラスカーテンウォールで構成される洗練されたデザインで、貸室は、総専有面積 7,939.89 m²(2,401.82 坪)・基準階面積 842.02 m²(254.71 坪)と、市内有数の規模であり、また、基準階貸室は最大6分割に対応可能で、天井高 2,700mm・OAフロア 70mm・各階個別空調等最新の建築スペックを備え、多様なテナントニーズに対応できる充実した商品企画となっています。

3) テナントマーケット

熊本市は、人口約 67 万人を擁する、福岡市に次ぐ規模の九州を代表する都市です。産業面でも、九州地方における官業・民業の拠点が集積しており、これらを背景に、営業拠点ニーズをはじめとした様々なオフィスニーズが存在します。熊本オフィスマーケットの大きな特徴として、最近 10 年以上の間、まとまった量の新規供給がなかったことがあり、本物件は、値ごろ感のある賃貸条件で最新スペックのオフィスを求めるニーズを顕在化させ、取り込むことが期待できます。建物竣工間もない現時点の稼働率は 51%ですが、現在決定済みのテナントの多くも、国内大手の金融機関・生命保険会社・損害保険会社をはじめとする信用力が高い優良企業の大口移転・集約ニーズを捉えたものです。今後早期に稼働率を高め、ファンドの収益に貢献しながら、長期にわたって競争力を発揮していける物件であると、資産運用会社は判断しました。

3 取得予定資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産

2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地:熊本県熊本市辛島町 3 番 1

建物:熊本県熊本市辛島町 3 番地 1

(住居表示)

熊本県熊本市辛島町 3 番 20 号

3) 用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

事務所・店舗

4) 所有形態

①土地:所有権(100%)

②建物:所有権(100%)

5) 面積(登記簿上の表示)

①土地:敷地面積 1,775.52 m²



②建物:延床面積 9,712.11 m²

- 6) 構造(登記簿上の表示)
鉄骨造陸屋根 10 階建
- 7) 建築時期(登記簿上の表示)
平成 20 年 2 月 18 日
- 8) 設計・施工
設計:株式会社プランテックスタイル
施工:東急建設株式会社
- 9) 鑑定評価
財団法人日本不動産研究所による鑑定評価
 - ・鑑定評価額:4,570,000,000 円
 - ・価格時点:平成 20 年 3 月 1 日
 - ・評価の概要

項目	内容
収益価格	4,570,000 千円
直接還元法による価格	4,640,000 千円
純収益	274,024 千円
還元利回り	5.9%
DCF法による価格	4,490,000 千円
割引率	5.7%
最終還元利回り	6.0%
積算価格	4,290,000 千円
土地比率	36.4%
建物比率	63.6%

- 10) 地震PML
3.0%(株式会社イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの)
- 11) 担保設定の有無
あり。但し、本物件引渡しまでには、売主の責任と負担において抹消される予定です。
- 12) テナントの内容
平成 20 年 3 月 24 日時点の賃貸借状況は以下の通りです。
 - ・賃借人の総数・概要:6 社(金融機関 3 社、一般事業会社 2 社、店舗 1 社)
 - ・総賃貸可能面積:7,939.89 m²
 - ・総賃貸面積:4,040.76 m²
 - ・稼働率:51%
 - ・敷金総額:134 百万円

4 取得先の概要(平成 19 年 9 月 30 日現在)

- 1) 商号:株式会社アーバンコーポレイション
- 2) 本店所在地:広島県広島市中区上八丁堀 4 番 1 号



- 3) 代 表 者:房園 博行
- 4) 資 本 金:19,073 百万円
- 5) 主 な 事 業 内 容:不動産流動化事業、マンション分譲事業、アセットマネジメント事業他
- 6) 大 株 主:東証一部上場
(出資比率上位 3 社)
房園 博行
日本マスタートラスト信託銀行株式会社
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社
- 7) 本投資法人との関係 :なし

5 利害関係人等の取引

1) 運営管理

本投資法人が取得した不動産等につきましては、原則として、収益管理業務、不動産運営管理業務等を含む「オフィスマネジメント業務」を資産運用会社の利害関係人等に該当する三井不動産株式会社に委託しており、本物件についても同社に同業務を委託します。

6 取得の日程

平成 20 年	3 月	24 日	取得を決定
平成 20 年	3 月	24 日	売買契約締結
平成 20 年	3 月	24 日	引渡し

7 平成 20 年 6 月期運用状況の見通し

本物件取得による本投資法人の平成 20 年 6 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 20 年 6 月期の運用状況の予想の変更はありません。

以 上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

<添付資料>

【参考資料 1】本物件の収支見込

【参考資料 2】本物件の案内図

【参考資料 3】本物件の外観写真

【参考資料 4】本物件の基準階平面図

【参考資料 5】本物件取得後のポートフォリオの概況



【参考資料 1】本物件の収支見込

(単位:百万円)

収益(付帯収益を含む)	371
費用(減価償却費を除く)	97
公租公課	31
諸経費	66
うち運営委託費、修理費他	65
うち保険料他	1
物件 NOI(NetOperatingIncome)	274

(収支見込の前提)

1. 上記の数値は取得年度の特異要因を排除した年間収支の想定値です。(来期の予想数値ではありません)
2. 収益については、稼働率は93%で見込んでおります。

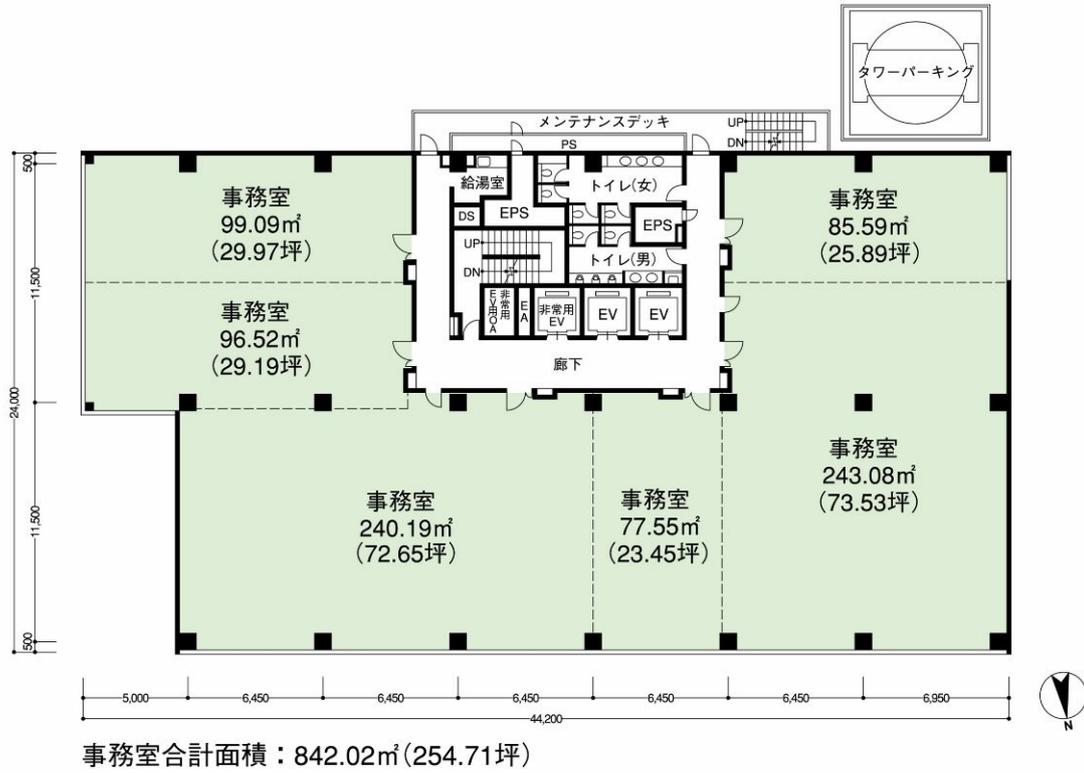
【参考資料2】本物件の案内図



【参考資料3】本物件の外観写真



【参考資料 4】本物件の基準階平面図





【参考資料5】本物件取得後のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	取得価格 (千円) (注1)	投資比率	地域区分毎の 投資比率	価格(不動産 鑑定評価額) (千円) (注2)
東京都心部	大和生命ビル	63,500,000	8.90%	62.4%	70,900,000
	西新宿三井ビルディング	44,903,393	6.29%		56,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	4.48%		37,000,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	4.34%		59,900,000
	ゲートシティ大崎	30,100,000	4.22%		35,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	3.44%		36,500,000
	NBF日本橋室町センタービル	23,945,000	3.35%		34,100,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	3.34%		32,000,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	2.38%		16,500,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	2.28%		24,400,000
	GSKビル	15,616,000	2.19%		20,300,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.87%		19,700,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.85%		21,600,000
	第2新日鐵ビル	12,614,118	1.77%		15,660,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	1.28%		11,600,000
	四谷メディアカルビル	8,800,000	1.23%		9,170,000
	渋谷ガーデンフロント	8,700,000	1.22%		17,400,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	1.12%		8,000,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.95%		8,900,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.93%		8,920,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.88%		8,630,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.75%		6,650,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.73%		7,790,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.69%		6,390,000
NBF池袋タワー	4,695,000	0.66%	6,220,000		
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.62%	5,620,000		
NBF須田町ヴェルデビル	3,280,000	0.46%	4,470,000		
NBF恵比寿南ビル	1,000,000	0.14%	1,520,000		
東京周辺 都市部	中野坂上サンブライツツイン	40,750,485	5.71%	24.6%	40,056,284
	ISTビル(注3)	35,200,000	4.93%		39,500,000
	NBF豊洲ガーデンフロント(注4)	25,018,000	3.50%		25,018,000
	新川崎三井ビルディング	20,300,000	2.84%		21,900,000
	横浜STビル	13,529,300	1.90%		22,300,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.53%		4,490,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.32%		2,540,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	1.24%		9,710,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.34%		2,830,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	2.36%		22,700,000
	大同生命大宮ビル	2,361,000	0.33%		2,580,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.28%		2,150,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.34%		2,760,000
	地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405		0.62%
NBF札幌南二条ビル		1,870,300	0.26%	1,820,000	
NBF仙台本町ビル		3,566,000	0.50%	4,190,000	
NBFユニックスビル		4,028,900	0.56%	4,370,000	
NBF新潟テレコムビル		3,957,500	0.55%	4,570,000	
NBF名古屋広小路ビル		7,232,000	1.01%	8,336,000	
アクア堂島NBFタワー		17,810,000	2.49%	24,800,000	
信濃橋三井ビルディング		14,400,000	2.02%	15,700,000	
サンマリオンNBFタワー		10,500,000	1.47%	10,900,000	
堺筋本町センタービル		6,500,000	0.91%	7,880,000	
NBF堺東ビル		2,227,200	0.31%	2,330,000	
NBF谷町ビル		1,944,000	0.27%	2,210,000	
アクア堂島東館		1,914,000	0.27%	2,490,000	
NBF四条鳥丸ビル		1,627,000	0.23%	1,860,000	
NBF広島立町ビル		2,930,000	0.41%	3,230,000	
広島袋町ビルディング		835,000	0.12%	955,000	
NBF博多祇園ビル		2,629,000	0.37%	2,800,000	
NBF熊本ビル		4,500,000	0.63%	4,500,000	
合計		713,854,048	100.00%	100.00%	900,185,284

(注1) 「取得価格」は、原則として本投資法人の取得価格を記載しています。また取得予定物件については、各物件の取得決定時点におけるそれぞれの売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)によります。

(注2) 「価格(不動産鑑定評価額)」は原則として本投資法人の平成19年12月期開示評価額(平成19年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額)を記載しています。ただし平成20年1月以降に取得した(または平成20年1月以降取得する予定の)物件については、各物件の取得決定時点におけるそれぞれの売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)によります。

(注3) 平成20年4月1日付にて名称を「NBF豊洲キャナルフロント」に変更します。

(注4) 平成20年3月31日付にて取得予定。